# Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) durch Beschluss des Rates vom 06.11.2013 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den 20.11.2013

(Siegel) Ortsbeigeordneter Henning Oster

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte am 28.11.2013 durch eine Bürgerversammlung.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den 29.11.2013

(Siegel) Ortsbeigeordneter Henning Oster

Übereinstimmungsbescheinigung

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Kröll Ingenieure GmbH
St. Sebastian, den 16.05.2014

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nebst Text und Begründung, Umweltbericht, Landschaftsplanerischem Beitrag zum Bebauungsplan, FFH-Verträglichkeitsprognose und Schallschutzgutachten in der Zeit vom 21.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 zu jedermanns Einsicht offengelegen.

Auf die arten- und umweltbezogenen Informationen wurde in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen.

Die Offenlegung wurde am 13.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 15.05.2014 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungsnahme anzugeben.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den 23.06.2014

(Siegel) Ortsbeigeordneter Henning Oster

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nebst Text und Begründung, Umweltbericht, Landschaftsplanerischem Beitrag zum Bebauungsplan, FFH-Verträglichkeitsprognose und Schallschutzgutachten in der Zeit vom 23.07.2014 bis einschließlich 05.08.2014 zu jedermanns Einsicht offengelegen.

Die Offenlegung wurde am 15.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 18.07.2014 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungsnahme anzugeben.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den 06.08.2014

(Siegel) Ortsbürgermeister Marco Seidl

Beschluss über den Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am 28.08.2014 als Satzung beschlossen worden.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den 29.08.2014

(Siegel) Ortsbürgermeister Marco Seidl

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom Az.: die Genehmigung erteilt.

Kreisverwaltung
Mayen-Koblenz, den

(Siegel)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Er tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den

(Siegel) Ortsbürgermeister Marco Seidl

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB am bekannt gemacht worden.

Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde
St. Sebastian, den

(Siegel) Ortsbürgermeister Marco Seidl

Ordnungsbereich 1

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| MI | III |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0.60 | (1,2) |
| Bauweise | Dachform |
| $a_1$ (E) | Flachdächer gen. Dächer bis 30° |
| Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten | Gebäudehöhe |
| E = 6 WE | (OK) 11.00m |

Ordnungsbereich 2

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| MI | III |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0.60 | (1,2) |
| Bauweise | Dachform |
| $a_2$ | Flachdächer gen. Dächer bis 30° |
| Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten | Gebäudehöhe |
| max. 30 Wohneinheiten | (OK) 11.00m |

## Zeichenerklärung

Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen gelten als Festsetzungen.

### Nachrichtliche Übernahme

WSG3 — Grenze Wasserschutzgebiet (H)

Parzellengrenze (H)

66/7 — Flurstücksnummer (H)

Flur 5 — Flur Nummer (H)

H — Hochwasserschutzfläche (H)

vorh. Gebäude (H)

Fahrbahnrand 40 m / 100 m

Gemäß § 9 (1 und 2) FStrg ist entlang der BAB A 48 eine Bauverbotszone von 40 m und eine Baubeschränkungszone von 100 m einzuhalten. Vorhaben in diesem Bereich sind mit dem Autobahnamt Montabaur abzustimmen. (H)

40 m

Nach §76 LWG besteht für Anlagen im Gewässerbereich (40m von der Uferlinie bei Gewässern erster Ordnung/Rhein) Genehmigungspflicht durch die zuständige Wasserbehörde, in der Regel Untere Wasserbehörde. Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet die für die Baugenehmigung zuständige Behörde im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde über das Vorhaben. (H)

### Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum zu pflanzen

### Baugebiete, Art der baulichen Nutzung

M — Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO

Mischgebiet (MI), überbaubare Fläche

### Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| 0.60 | Grundflächenzahl |
| (1,2) | Geschossflächenzahl |
| 11,0 m | max. Gebäudehöhe (m) |
| III | max. drei Vollgeschosse |
| 6 WE | Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten |

### Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

$a_1$ abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 15 m bei Einzelhäusern

$a_2$ abweichende Bauweise, Baukörper über 50 m Länge zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

### Hinweise und Festsetzungen

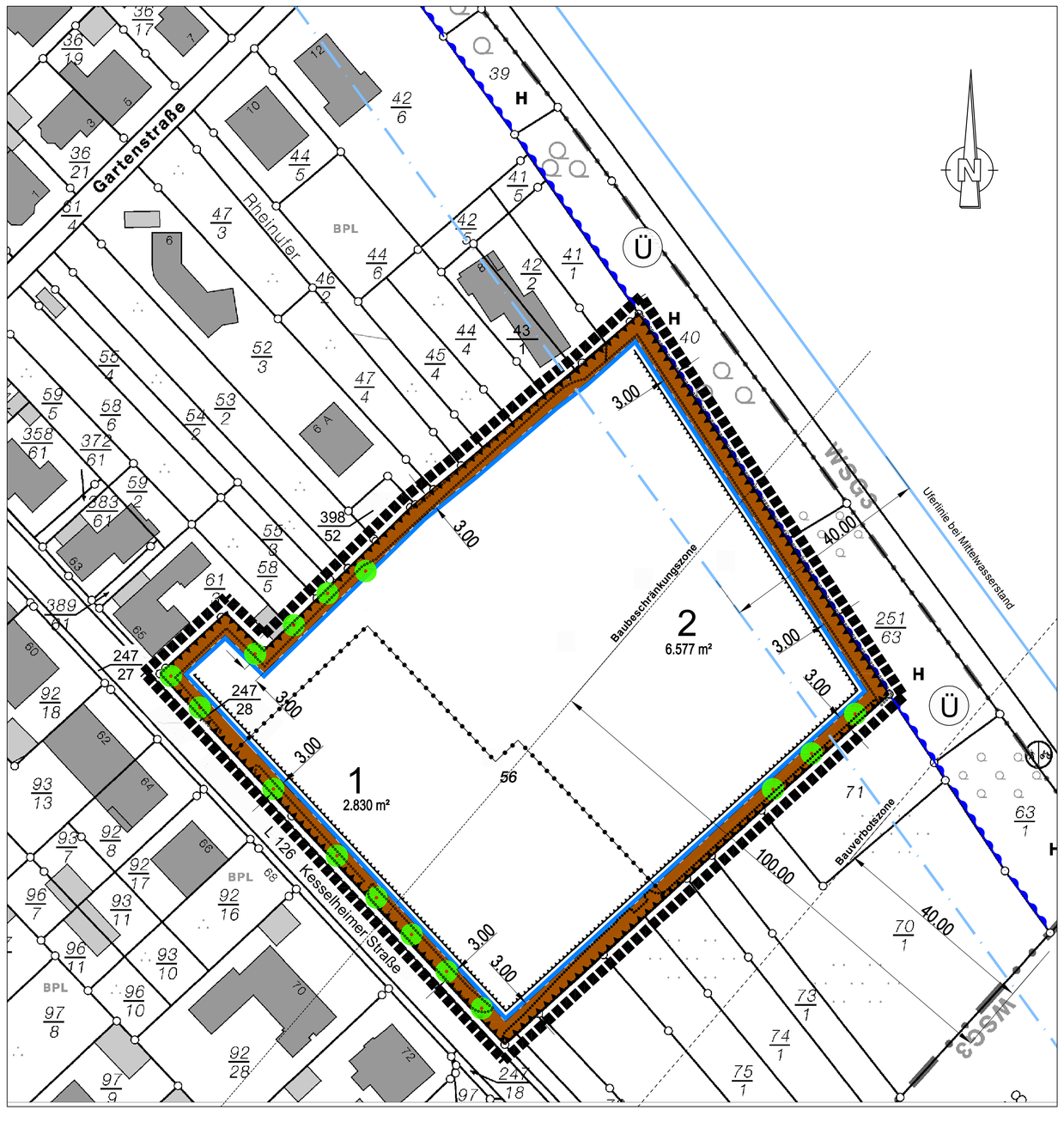
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fassade mit passivem Lärmschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

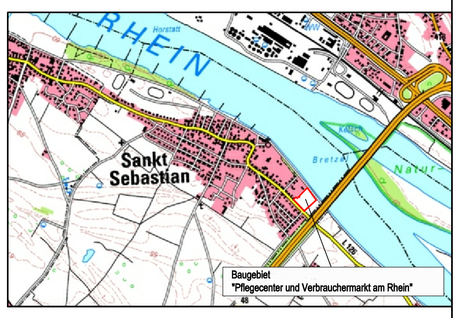
Ü Hochwasserschutzflächen (H)




§1 Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung;
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 02.Juli 2013 (BGBl. I S. 1943 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landeswassergesetz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Rechtsverbindlich:





Kröll Ingenieure GmbH
Feldstraße 7 56220 St. Sebastian Tel. 0261 - 9635526 Fax 9627590 eMail: info@kroell-ingenieure.de


# Bebauungsplan

Ortsgemeinde St. Sebastian

Baugebiet "Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein"

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1 : 500 | Blatt-Nr.: | 1 |
| Datum: 17.10.2014 | Gez.: JK | Datum: 17.10.2014 | Gepr.: Jö |
| Proj.-Nr.: | 7059 | Datei: | bplan.dwg |